VII kadencja

SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Skarbu Państwa**
(nr 92)
z dnia 4 grudnia 2013 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Skarbu Państwa (nr 92)

4 grudnia 2013 r.

Komisja Skarbu Państwa, obradująca pod przewodnictwem posła **Tadeusza Aziewicza (PO)**, przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła:

– poprawkę zgłoszoną w czasie drugiego czytania projektu ustawy o zmianie ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (druki nr 1685 i 1939),

– informację na temat sytuacji i przekształceń własnościowych Polskiego Holdingu Nieruchomości SA.

W posiedzeniu udział wzięli: **Paweł Tamborski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Skarbu Państwa ze współpracownikami**, Rafał Pikus** główny specjalista w Najwyższej Izbie Kontroli, **Artur Lebiedziński** prezes Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości SA, **Józef Banach** przewodniczący Rady Nadzorczej PHN SA.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Iwona Kubaszewska** i **Wiesław Kozioł** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych; **Dorota Rutkowska-Skwara** i **Łukasz Nykiel** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Otwieram posiedzenie Komisji Skarbu Państwa. Serdecznie witam panie posłanki, panów posłów, zaproszonych gości z panem ministrem Pawłem Tamborskim. Serdecznie witam władze Polskiego Holdingu Nieruchomości, pana prezesa, pana przewodniczącego Rady Nadzorczej Holdingu, których obecność związana jest z drugim punktem naszego posiedzenia.

Punktem pierwszym będzie rozpatrzenie poprawek zgłoszonych w trakcie drugiego czytania do projektu ustawy o zmianie ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, druki nr 1685 i 1939. Tak więc punktem pierwszym będzie rozpatrzenie tej jednej poprawki o charakterze legislacyjnym, złożonej w trakcie drugiego czytania. Punkt drugi – to rozpatrzenie informacji na temat sytuacji i przekształceń własnościowych w Polskim Holdingu Nieruchomości SA. Przedstawi ją pan minister skarbu państwa. Czy są jakieś uwagi do porządku obrad? Pan poseł Suski się zgłaszał, bardzo proszę.

Poseł Marek Suski (PiS):

Panie przewodniczący, mam wniosek formalny, żeby na jutro, bo rozumiem, dziś to niemożliwe, Ministerstwo Skarbu Państwa przedstawiło nam informację dotyczącą sytuacji w Elektrowni Kozienice – jakie firmy wykonywały to zlecenie, jak był wykonywany nadzór, jakie były zabezpieczenia, jak był rozpisany przetarg na te roboty? Kolejny raz mamy katastrofę, w której giną ludzie w spółce z udziałem Skarbu Państwa. Jeszcze rozumiem, że prywatne firmy mogą pewnych procedur nie przestrzegać, ale firmy z udziałem Skarbu Państwa powinny być tymi, które są wyższego zaufania, niż jakieś prywatne. Rozumiem, że dziś wydarzyła się katastrofa i takiej informacji, od ręki, z pewnością pan minister nie ma, ale myślę, że jutro taką informację powinniśmy uzyskać. Dlatego proszę o wzięcie pod uwagę uzupełnienia jutrzejszego porządku obrad o tę sprawę. Oczywiście zgłaszam to dziś, bo jak zgłoszę jutro, to też usłyszę, że pan nie jest przygotowany. Mam prośbę, żeby takie informacje były nam jutro przedstawione. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Szanowni państwo, rozumiem, że nie ma wniosków dotyczących porządku dzisiejszego posiedzenia, więc traktuję go jako przyjęty. Szanowni państwo przystępujemy do realizacji pierwszego punktu. Bardzo proszę pana posła, który zgłaszał jedną poprawkę, o przedstawienie tej poprawki. Bardzo proszę, pan poseł Jastrzębski.

Poseł Leszek Jastrzębski (PO):

Panie przewodniczący, panie ministrze, szanowni panstwo, poprawka ma charakter legislacyjny. Panstwo legislatorzy stanęli na wysokości zadania. O co chodzi? W art. 2 ust. 1 chcielibyśmy zdaniu trzeciemu nadać następujące brzmienie: „Przepisów art.146 par. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 272 par. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dziennik Ustaw z 2012 r. pozycja 270, 1101 i 1529, nie stosuje się". Już mówię krótko, o co chodzi, bo widzę, że jest prośba o szybkie procedowanie.

Chodzi o to, że osoby, które otrzymały odmowę wypłaty rekompensaty w latach 2005 -2008 i z mocy art. 146 par. 1 nie mogły się ubiegać o wznowienie postępowania, po wprowadzeniu tej poprawki mogły to zrobić. Inaczej mielibyśmy w Polsce stan nierówności obywateli wobec prawa, gdyż osoby, które po roku 2008 dostały odmowę wypłaty rekompensaty, mogły się ubiegać o wznowienie postępowania, a tamte z lat wcześniejszych – nie. Dzięki tej poprawce wszystkie osoby, którym odmówiono, będą mogły ubiegać się o wznowienie postępowania w tej sprawie. To byłoby tyle w tej kwestii, dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Bardzo dziękuję panie pośle. Proszę rząd o stanowisko.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Skarbu Państwa Paweł Tamborski:

Przychylamy się do tej poprawki.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Biuro Legislacyjne nie ma uwag. Czy są jakieś pytania, głosy w dyskusji, dotyczące tego zagadnienia? Nie słyszę. Pytam, zatem, czy jest sprzeciw wobec przyjęcia przez Wysoką Komisję poprawki legislacyjnej, przedstawionej przez pana posła Jastrzębskiego? Nie widzę, stwierdzam więc przyjęcie tej poprawki.

Zanim przystąpimy do realizacji punktu drugiego, odpowiem na wniosek złożony przez pana posła Suskiego. Posiedzenie, które zaplanowaliśmy na jutro, odbywa się w szczególnym trybie, określonym w regulaminie Sejmu w art. 152 i nie mamy kompetencji do rozszerzenia porządku obrad. Natomiast rozpoczynamy pracę nad planem pracy na rok przyszły i gorąco apeluję do członków Wysokiej Komisji o składanie stosownych propozycji do sekretariatu tak, abyśmy na pierwszym styczniowym posiedzeniu mogli ten plan przyjąć. Jeżeli pan poseł zgodzi się, to zaplanujemy takie posiedzenie zaraz na początku przyszłego roku. Bardzo proszę, panie pośle.

Poseł Marek Suski (PiS):

O ile sobie przypominam, to rzeczywiście w trybie posiedzenia nadzwyczajnego nie można takiego posiedzenia zamknąć bez dyskusji, nie można zdjąć go z porządku obrad, natomiast, jeśli chodzi o informację rozszerzającą, to o ile wiem, w regulaminie nie ma również zakazu włączenia jej w sprawy różne na takim posiedzeniu. Myślę więc, że to jest możliwe.

Oczywiście można, panie przewodniczący, powiedzieć tak: dziś katastrofa, a za pół roku – wyjaśnienia, tylko, że to nie o to chodzi. Chodzi o szybkie wyjaśnienie, a nie o odłożenie tego ad Kalendas Graecas. Oczywiście, jeśli pan przewodniczący nie wyrazi zgody, to prosiłbym o uzupełnienie tego porządku, czy też przegłosowanie, a skoro nie, to o zrealizowanie tego punktu na najbliższym posiedzeniu Komisji planowej, jeżeli pan przewodniczący uzna, że w żadnym razie nie można poinformować polskiego parlamentu, bo to będzie naruszenie regulaminu. W takim razie, jak mówię, niech to będzie na najbliższym posiedzeniu normalnym, zaplanowanym, a nie w planie pracy na rok przyszły, bo to naprawdę nie o to chodzi. Chyba, żeby chodziło o to, żeby nie chodziło o to, o co chodzi, czyli żebyśmy w ogóle nigdy nie mogli się tego dowiedzieć.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Panie pośle, to może zróbmy tak: poprosimy pana posła o skierowanie pisemnej propozycji do prezydium. Zwołam posiedzenie prezydium w tej sprawie i zastanowimy się, jak rozwiązać problem. Natomiast pani przewodnicząca przypomina mi tu, że powinniśmy powołać posła sprawozdawcę, jeśli chodzi o poprawkę. Jeżeli jest consensus, to proponowałbym, aby kontynuował swoją misję pan poseł Tomczak. Pan poseł zgadza się? Tak. Czy są inne kandydatury? Nie widzę. Czy jest sprzeciw? Też nie widzę. Jeżeli chodzi o MSZ, to do 6 stycznia ustalamy termin dla MSZ, jako właściwy.

Punkt drugi – Polski Holding Nieruchomości SĄ. Proszę, głos ma pan minister Tamborski.

Podsekretarz stanu w MSP Paweł Tamborski:

Panie przewodniczący, szanowni państwo, bardzo dziękuję za możliwość prezentacji aktualnej sytuacji w PHN SA i kwestii procesów prywatyzacyjnych. Pozwoliłem sobie zaprosić na dzisiejsze posiedzenie prezesa Zarządu PHN, pana Artura Lebiedzińskiego oraz przewodniczącego Rady Nadzorczej, pana Józefa Banacha.

Pozwólcie państwo, że przypomnę genezę powstania spółki. Spółka została zawiązana w marcu 2011r. przez ministra skarbu pod firmą Grupa PHN SA i chodziło o to, by budować ją w oparciu o grupę aktywów nieruchomościowych Skarbu Państwa, silną, istotną dla polskiego rynku nieruchomości, dla polskiego rynku kapitałowego, w domyśle – również spółkę nieruchomościową. Spółka ta została skapitalizowana innymi aktywami nieruchomościowymi, którymi dysponował Skarb Państwa w tym czasie i były to takie spółki, jak np. AGROMAN, INTRACO czy Dalmor, który wówczas m.in. posiadał statki, ale w gruncie rzeczy, to spółka nieruchomościowa, dysponująca bardzo ciekawą nieruchomością na terenie Portu Gdańsk. Od tego czasu została wykonana olbrzymia praca polegająca na konsolidacji PHN w jeden podmiot i można powiedzieć, że te prace zostały zakończone w roku 2011. To, co charakteryzuje PHN, to choćby to, że ten podmiot dysponuje kompetentną i doświadczoną kadrą. Cały czas jest to podmiot, który podlega restrukturyzacji i zmianom. Będę prosił pana prezesa o przedstawienie bardziej szczegółowych informacji. Takim wyrazem restrukturyzacji są chociażby liczby dotyczące zmniejszenia zatrudnienia, z ponad 800 osób do 280. Udało się stworzyć istotny podmiot o aktywach na poziomie ponad 2 mld zł, jeżeli chodzi o aktywa nieruchomościowe. Jest to podmiot, w którym zamknęliśmy pewien etap restrukturyzacji, ale jest to podmiot unikalny, jeśli chodzi o portfel nieruchomości, które posiada na rynku. Takich portfeli się na rynku kapitałowym się nie spotyka. Spółka ta dysponuje trzema podstawowymi kategoriami. Są to aktywa o charakterze projektów deweloperskich, w oparciu o które można rozważać, i są rozważane, duże projekty deweloperskie, takie jak chociażby Projekt Świętokrzyska, który polega na tym, żeby budować tam wieże z dużym biurowcem. Jest to projekt niosący w sobie duży potencjał deweloperski. Spółka dysponuje istotnym portfelem aktywów, które są w tej chwili wynajmowane, które pracują w wynajmie, czyli są to powierzchnie przede wszystkim biurowe, generujące przychody gotówkowe. Trzeci kategoria aktywów, to aktywa przeznaczone do zbycia. Można powiedzieć, że PHN, to historia nieruchomości, które trafiły pod kontrolę Skarbu Państwa. Często są to nieruchomości, które w dalszym ciągu wymagają przygotowania do tego, by można je było skomercjalizować. Co do tej kwestii, to pozwólcie państwo, że nie będę wykonywał pracy pana prezesa.

Jeżeli chodzi o sam proces prywatyzacji, to od samego początku tworzenia spółki PHN wprowadzenie jej na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie było podstawowym założeniem. Ten etap został zamknięty, przeprowadzony z sukcesem na początku tego roku. Akcje Spółki zostały zaoferowane w ramach oferty publicznej. Skarb Państwa sprzedał pakiet stanowiący 25% akcji. Te akcje znalazły zainteresowanie, mieliśmy przyjemność prezentować efekty tej transakcji Wysokiej Komisji. Ten pakiet znalazł spore zainteresowanie bardzo ciekawej grupy inwestorów finansowych i byliśmy bardzo zadowoleni z przebiegu tej transakcji. Spółka od prawie roku jest notowana na GPW w Warszawie, spełnia wszystkie wymogi związane z byciem spółką notowaną na giełdzie. Weszliśmy już w drugi etap prywatyzacji. Spółka nie jest spółką kluczową, jest

przeznaczona do pełnej prywatyzacji. Gdy wchodziliśmy na giełdę i przygotowywaliśmy pierwotną ofertę publiczną, zakładaliśmy, że w ciągu roku powinniśmy być gotowi podjąć drugi etap prywatyzacji. W tej chwili w ten etap wchodzimy. Zostało opublikowane ogłoszenie zapraszające potencjalnych zainteresowanych, potencjalnych inwestorów do tego, by zainteresowali się Spółką. Z punktu widzenia proceduralnego Spółka, dla inwestorów, którzy zostaną dopuszczeni do tego procesu, po etapie ich weryfikacji, przede wszystkim pod względem intencji, ale też wiarygodności i możliwości finansowych, Spółka udostępni im pewne informacje na swój temat, tak by ci inwestorzy mogli przeprowadzić proces due dilligence. Zamierzamy do tego due dilligence wprowadzić również informacje na temat wyceny aktywów nieruchomościowych na koniec tego roku, czyli na 31 grudnia 2013 r. Na bazie tych informacji chcielibyśmy, żeby potencjalni zainteresowani mogli podejmować decyzje inwestycyjne. Chcielibyśmy tę transakcję przeprowadzić poprzez wezwanie i chcielibyśmy, aby potencjalni inwestorzy przeprowadzili wezwanie publiczne na sprzedaż akcji. Każda z tych potencjalnie zgłoszonych ofert będzie przez nas rozpatrywana. Liczymy na uzyskanie premii za kontrolę, bo jak wspominałem, jest to spółka przewidziana do całkowitej prywatyzacji. Jesteśmy gotowi, żeby potencjalnie zostać na mniejszościowym pakiecie, jako Skarb Państwa, ale zależy nam na tym, by to strategiczne zarządzanie procesem restrukturyzacji przejął nasz przyszły partner. Liczymy na to, że ten proces będziemy w stanie zakończyć do połowy 2014 r. To tyle, jeżeli chodzi o sam proces przekształceń własnościowych.

Panie przewodniczący, gdybym mógł prosić pana o udzielenie głosu panu prezesowi Lebiedzińskiemu, który przedstawiłby aktualną sytuację Spółki?

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Oczywiście, proszę bardzo, panie prezesie.

Prezes Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości SA Artur Lebiedziński:

Szanowny Panie przewodniczący, panie ministrze, szanowni państwo, serdecznie dziękujemy za zaproszenie. Pozwólcie państwo, że w kilku słowach powiem o tym, na czym obecnie skupia się Zarząd Spółki i jakie są aktualne perspektywy jej rozwoju.

Podam kilka liczb, by pokazać Wysokiej Komisji skalę działalności spółki. Łącznie aktywa Grupy PHN SA wynoszą 2 mld 200 mln zł, przychody z najmu w skali roku – około 140 mln zł, Grupa dysponuje ponad 150. nieruchomościami, zlokalizowanymi w strategicznych miejscach Warszawy, jak również Trójmiasta, a także we Wrocławiu oraz w okolicy Łodzi. Powierzchnia najmu brutto jest taka dosyć typowa w sektorze nieruchomości, inaczej mówiąc – GLA, to jest około 300 tys. m2 powierzchni do wynajmu. Zatrudnienie na koniec III kwartału 2013 r. wynosi 250 osób.

Jeżeli chodzi o to, o czym mówił pan minister Tamborski, to w chwili obecnej koncentrujemy się na skutecznej realizacji strategii zapisanej w prospekcie emisyjnym Spółki, przygotowanym w związku z pierwotną emisją. Ta strategia przyjęta na najbliższe lata zasadza się na czterech głównych tezach. Po pierwsze, staramy się cały czas racjonalizować i optymalizować strukturę portfela nieruchomości, tzn. zdecydowaliśmy, że pewne nieruchomości nadają się do zbycia, ponieważ nie wpisują się w strategię całej Spółki. Natomiast aktywnie przyglądamy się takim nieruchomościom, które by do takiej strategii pasowały. Jesteśmy otwarci na ewentualne przejęcia. Druga teza, to poprawa efektywności działania w zakresie zarządzania aktywami, tzn. staramy się aktywnie pozyskiwać nowych najemców oraz aktywnie rozwijać te projekty, które są tzw. grupą projektów deweloperskich. Dalsza poprawa efektywności funkcjonowania Grupy oznacza dopasowanie pewnych wskaźników ekonomicznych Grupy do struktury kosztów, do aktualnej skali działalności, geografii tej działalności. Czwarta teza – utrzymujemy bardzo stabilną i bezpieczną strukturę finansową całej Grupy.

Jeżeli chodzi o realizację poszczególnych celów oraz o główne aktywa posiadane w portfelu, to tak, jak powiedział pan minister, główną częścią naszych aktywów są aktywa inwestycyjne, czyli generujące co miesiąc przychody z najmu, głównie na rynku warszawskim. To jest biurowiec INTRACO przy ul. Stawki, budynek KASKADA przy ul. Jana Pawła II, kompleks BUDEXPO, czyli ul. Bartycka, przy ul. Świętokrzyskiej, przy Rondzie ONZ – duży budynek biurowy, jak również kamienice przy ul. Wierzbowej

i Senatorskiej oraz cały kompleks przy ul. Starościńskiej i ul. Rejtana na Mokotowie. To są aktywa, które co miesiąc generują czynsz. W ramach efektywnego zarządzania podnosimy ich jakość, dopasowujemy do oczekiwań najemców.

Druga grupa nieruchomości, którą posiadamy i aktywnie rozwijamy, to są nieruchomości deweloperskie. To są te projekty, które są albo nieruchomościami wymagającymi gruntownej modernizacji, remontu, albo są to działki, które zabudowujemy wysokiej klasy budynkami biurowymi, dopasowanymi do potrzeb naszych klientów. Główne dwa projekty, którymi się teraz zajmujemy: na Rondzie ONZ powstaje budynek nazwany PHN TOWER, to jest vis a vis budynku RONDO 1. To będzie budynek biurowy o charakterze wieży, mający blisko 150 m wysokości, z ponad 40 tys. m2 wynajmowanej powierzchni. Ten projekt planujemy zrealizować do roku 2017. Dodatkowo planujemy zrealizować projekt przy ul. Domaniewskiej na Mokotowie, jak również projekt przy Bartyckiej – modernizować obecne BUDEXPO i jakość powierzchni wystawienniczych na ul. Bartyckiej. Kolejny ważny projekt, to projekt Dalmor w Trójmieście. Tam mamy praktycznie najlepszą możliwą lokalizację w Gdyni, którą chcemy stopniowo zabudowywać i zmieniać w nowoczesną tkankę miasta i nowoczesny kompleks biurowo – mieszkaniowy. To są te główne projekty, będące teraz w przygotowaniu.

Jeżeli chodzi o projekty, które są już w końcowej fazie budowy i będą oddane do użytkowania przez najemców w końcu kwartału, to jednym z nich jest projekt przy ul. Rakowieckiej, zlokalizowany praktycznie vis à vis Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, a także projekt FOKSAL przy ul. Foksal 10. To nowoczesna struktura biurowa bardzo ładnie wpisana w tkankę okolicznych ulic. Mamy też 5 innych strategicznych projektów, ale cały czas koncentrujemy się też na coraz bardziej efektywnej strukturze zarządzania istniejącymi aktywami. Naszą ambicją, zarówno Zarządu, jak i Rady Nadzorczej Spółki, jest taki rozwój Holdingu, aby w perspektywie najbliższych kwartałów mógł on pełnić rolę wiodącego polskiego championa nieruchomości, wiodącej spółki w sektorze nieruchomości w Polsce. Myślimy, że mamy wszelkie podstawy do tego, żeby taką spółką w najbliższej perspektywie czasowej zostać i ta perspektywa wzrostu wartości Grupy jest nam bardzo bliska i nad tym pracujemy. To jest cel na najbliższe miesiące. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo, panie prezesie. Otwieram dyskusję. Pan poseł Mariusz Grad będzie pierwszym mówcą. Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Mariusz Grad (PO):

Dziękuję. Panie przewodniczący, panie ministrze, Wysoka Komisjo, mam trzy pytania. Pan minister powiedział, że resort skarbu zamierza z tej inwestycji wyjść. Chciałem zapytać, szczególnie pana prezesa, jak pan ocenia obecną sytuację na rynku nieruchomości? Czy ona się poprawia w roku 2013, szczególnie w II półroczu? Gdyby można prosić o zestawienie tych wyników z rokiem 2012? Jak pan ocenia przyszłość rynku nieruchomości, jeśli chodzi o rok 2014, bo rozumiem, że ministerstwo chciałoby wyjść z tej inwestycji przy dobrych cenach? Wspominaliście państwo, że Spółka będzie realizowała inwestycje deweloperskie, chciałem zapytać, jak państwo oceniacie możliwości finansowania takich inwestycji? Chodzi mi o banki, ewentualnie emisje obligacji. Czy trudno jest na rynku pozyskać kapitał na inwestycje w chwili obecnej? Gdyby można też prosić o dwa, trzy zdanie na temat tego, jak Spółka, będąca spółką publiczną, wygląda na giełdzie, na tle innych spółek, mam na myśli benchmark? Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Czy są inne głosy, pytania? Proszę bardzo, pan poseł Tomczak.

Poseł Jacek Tomczak (PO):

Chciałem zapytać, czy w tej sytuacji na rynku sprzedaż poszczególnych projektów nie byłaby bardziej atrakcyjna dla Skarbu Państwa niż prywatyzacja przez giełdę? Czy analizowano to? Wiadomo, że Spółka ma projekty, które są bardzo różne; część bardzo dobrze rokujących, część nienajlepiej wycenianych w tej chwili. Rynek nieruchomości się podnosi, widać to z kwartału na kwartał, że to wygląda coraz lepiej. Czy ktoś analizował też

inne warianty, czy sprzedaż poszczególnych projektów per saldo nie dałaby większych wpływów Skarbowi Państwa niż sprzedaż przez giełdę?

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo, panie pośle. Czy są inne pytania, głosy w dyskusji? Korzystając z okazji, zanim oddam głos panu posłowi Suskiemu, zapytam o więcej szczegółów dotyczących przyszłości gdyńskiego Dalmoru. Na jakim etapie jest Holding w wyłanianiu partnerów tego przedsięwzięcia, kiedy mogą pojawić się pierwsze efekty? To będzie nowe gdyńskie city, więc oczekiwania mieszkańców zarówno co do sukcesu, jak i szybkiego tempa wykonania tej inwestycji, są duże.

Proszę, teraz pan poseł Suski ma głos.

Poseł Marek Suski (PiS):

Chciałem zapytać o kilka kwestii dotyczących bardziej poglądowej sytuacji PHN SA. Przedstawiona informacja właściwie niewiele nam mówi o sytuacji, bo to, że jest 140 mln zł przychodu niewiele mówi o Spółce, przy tak wielkich jej aktywach, wynoszących ponad 2 mld zł. Jest więc pytanie, czy to jest dużo, czy mało? Jeśli można byłoby prosić o informację dotyczącą tego, jak układały się przychody w okresie kilku lat? Wtedy będzie możliwość jakiegoś porównania, oceny. Jaka jest teraz kondycja spółki w porównaniu do lat ubiegłych, ze wskazaniem nie tylko przychodu, ale również tego, jaki był zysk w tych latach? Oczywiście 140 mln zł przychodu ładnie brzmi, ale z innych źródeł, może się mylę, czytałem, że zysku było 78 mln zł. Można powiedzieć, że to już brzmi trochę inaczej.

Co do przedstawionych nam informacji, to nie chcę oceniać ich jakości, ale to było podane nieco na okrągło, że się przygotowujemy, że się przyglądamy, że rozwijamy, że skutecznie realizujemy strategię, że planujemy wzrost wartości Spółki itd. itd. Tymczasem mówi się, że notowania dzisiaj osiągnęły dno – są na poziomie 24 zł, czyli minus ponad 2,3%. Jest pytanie o to, jaka jest naprawdę kondycja Spółki? Jeżeli jest rzeczywiście tak dobrze, to co się stało, że odwołano prezesa i w trybie tymczasowym powołano pana przewodniczącego Rady Nadzorczej na tymczasowego prezesa? Bo jak jest tak dobrze… chyba, że chodziło o jakiś wypadek losowy? Proszę nam powiedzieć coś więcej na temat funkcjonowania Spółki, a nie tylko ograniczyć się do odczytania swego rodzaju ulotki reklamowej. Co do reklamy, to my wiemy, że każda Spółka potrafi bardzo ładnie o sobie powiedzieć. Chcielibyśmy mieć informacje, z których można wyciągnąć jakiś wniosek na temat tego, jak państwo myślicie o budowaniu marki firmy. Ostatnie doniesienia wskazują, że wcale nie jest tak dobrze, że sytuacja się pogarsza i coś złego się w Spółce dzieje.

Chodzi mi też o informację na temat prywatyzacji zasobów w Łodzi, bo o tym nie było mowy. Na jakim to jest etapie, czy już zostały sprzedane, czy nie, bo słyszeliśmy w mediach przynajmniej o podejrzeniu jakichś nieprawidłowości? Prosiłbym o informację na ten temat. Były w tej sprawie interpelacje i one trochę potwierdzały, że coś złego się tam działo. Dziękuję, to na razie tyle.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo, pan poseł Tomczak po raz drugi, a potem pan przewodniczący. Proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (PO):

Chciałem zapytać, jak wygląda u państwa w tej chwili rynek najmu, ile powierzchni wynajęto? Czy w ostatnim roku nie było jakichś redukcji stawek czynszowych? Jak to z waszej perspektywy wygląda? Druga kwestia, to inwestycje deweloperskie. Jakie państwo prowadzicie inwestycje, o jakim charakterze i jak sobie radzicie na rynku deweloperskim? Jeżeli to możliwe, to chciałbym wiedzieć, jakie rentowności jesteście w stanie uzyskać, jako podmiot publiczny? Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Pan przewodniczący Jackiewicz, proszę bardzo.

Poseł Dawid Jackiewicz (PiS):

[Wypowiedź poza mikrofonem.]

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Czy ktoś z państwa chce jeszcze zabrać głos, wyrazić opinię, zadać pytanie? Nie widzę zgłoszeń, proszę więc o udzielenie odpowiedzi. Pan minister Tamborski, proszę bardzo.

Podsekretarz stanu w MSP Paweł Tamborski:

Będziemy się dzielić tą odpowiedzią. Będę prosił o udzielanie głosu moim kolegom. Jeżeli chodzi o samą Spółkę, o ekonomikę jej funkcjonowania, to jak wspominałem, ta spółka ma trzy portfele nieruchomości. Jeżeli chodzi o wycenę, to można powiedzieć, że każdy z rodzajów nieruchomości może podlegać innemu sposobowi wyceny, tzn. może to być wycena robiona w oparciu o przychody i zyski, ale również, co najczęściej jest stosowane do porównywania spółek sektora nieruchomościowego, jest to porównywanie wartości aktywów netto, czyli wartości tych nieruchomości, którymi spółka dysponuje, pomniejszonymi o zadłużenie. Tu chciałem uspokoić pana posła Suskiego – sytuacja Spółki jest stabilna. Relatywnie stabilna. Spółka nie korzysta w tej chwili z kredytów, jeżeli więc chodzi o możliwości kredytowania, w tym kredytowania konkretnych projektów, to mamy pełne spektrum możliwości w tym zakresie.

To, co się ostatnio dzieje, a co dotyczy wyników finansowych i co nas lekko niepokoi w tej chwili, to spadające przychody z czynszów. Będę prosił pana prezesa o uzupełnienie tego, co powiem. Otóż ta sprawa dotyczy rozwoju sytuacji na rynku nieruchomościowym.

Jeżeli chodzi o kwestię analizy wariantów prywatyzacyjnych, to Spółka analizuje w tej chwili sprzedaż niektórych nieruchomości, niektórych projektów, i na tych sprzedażach realizuje zysk. Dzisiaj Spółka wypracowuje zysk i zamierzamy, jako Skarb Państwa, jeśli to będzie możliwe, wypłacić ten zysk w postaci dywidendy. Uzupełnimy w ten sposób potencjalne przychody z prywatyzacji. Porównanie wariantów, a więc tego, czy w dalszym ciągu realizować przychody dla Skarbu Państwa poprzez sprzedaż przez Spółkę aktywów i wypłatę dywidendy, czy poprzez potencjalną sprzedaż całej spółki, a więc poprzez kwoty, które uzyskamy od potencjalnych zainteresowanych w odniesieniu do wartości aktywów, którymi Spółka dysponuje, pozwoli na podjęcie decyzji. Jesteśmy w tej dobrej sytuacji, że Spółka jest zobowiazana raz na kwartał przedstawiać wycenę, więc z tą dokładnością kwartalną dysponujemy wyceną nieruchomości sporządzaną przez specjalistów od wyceny nieruchomości. To specyficzna wiedza. Ta analiza robiona jest przez nas na bieżąco. Gdy więc będziemy porównywać oferty, które uzyskamy, z parametrami Spółki, wówczas zdecydujemy, czy realizujemy nasz pierwotny program prywatyzacji, czy też będziemy koncentrowali się na realizacji przychodów dla Skarbu Państwa poprzez sprzedaż aktywów i generowanie gotówki poprzez dywidendę. Chciałem natomiast zwrócić uwagę na to, że Spółka jest w dalszym ciągu zaawansowana, jeśli chodzi o kwestię budowy Grupy, jej restrukturyzację. W dalszym ciągu nie jest to proces zamknięty i sam fakt upublicznienia tej spółki – czyli kwestia, o której rozmawialismy na ostatnim posiedzeniu Komisji po IPO – pomógł w uzyskaniu skuteczności realizacji tych procesów restrukturyzacyjnych.

Jeżeli chodzi o kwestię ostatniej przeceny, to pracownicy tej spółki zaczęli realizować warranty, czyli korzystać z faktu, że prywatyzacja spółki została rozpoczęta. Dla pracowników została przewidziana specjalna emisja akcji, obejmują oni warranty, które potem zamieniają na akcje. Te akcje są w tej chwili płynne. Jeśli więc państwo pytają mnie o ocenę aktualnej sytuacji, to wydaje mi się, że to, co się dzieje, w dużej części wynika z tej podaży generowanej przez pracowników. Uważam, że ta przecena ma charakter czasowy, natomiast proszę tego nie traktować, jako rekomendację inwestycyjną. To jest moja ocena, jako osoby, które pracowała jakiś czas na rynku kapitałowym.

Jeżeli chodzi o kwestię zmiany osób zarządzających, to chciałem zapewnić pana przewodniczącego, że cała procedura wyboru została przeprowadzona zgodnie z zasadami obowiązującymi spółki, w których Skarb Państwa ma udział ponad 50%. Opublikowano ogłoszenie zapraszające do udziału w postępowaniu kwalifikacyjnym. Zgłosiło się 10 kandydatów, niewielka część z nich nie spełniała wymogów, określonych w tym ogłosze-

niu. Pozostali kandydaci zostali szczegółowo przesłuchani przez Radę Nadzorczą i Rada dokonała wyboru pana Artura Lebiedzińskiego na funkcję Prezesa Zarządu.

Jeżeli chodzi o historię zmiany prezesa, to pan prezes Wojciech Papierak, który był prezesem kilka dobrych miesięcy i podjął proces tworzenia PHN, zapoczątkował restrukturyzacje, przygotował Spółkę razem z zarządem do IPO, i dzięki którego zaangażowaniu udało się tę transakcje z sukcesem przeprowadzić – zdecydował się, ze względów prywatnych, zrezygnować z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. Szczerze przyznam, że trochę nas zaskoczył, natomiast wtedy Rada zdecydowała o tym, by delegować jednego spośród swych członków do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu. Tak to ustrukturyzowaliśmy, aby proces kwalifikacji, proces wyboru Prezesa Zarządu zmieścił się w tym trzymiesięcznym okresie przewidzianym przez Kodeks Spółek Handlowych na oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji w Zarządzie. Tak się złożyło, że pan Artur Lebiedziński zdecydował się w tym konkursie wystartować i zyskał uznanie Rady Nadzorczej. Tyle z mojej strony, będę prosił pana przewodniczącego Rady o uzupełnienie, bo to pan przewodniczący odpowiadał za proces wyboru Prezesa Zarządu Spółki. Następnie prosiłbym o umożliwienie udzielenia odpowiedzi panu prezesowi na kwestie związane z samym funkcjonowaniem Spółki.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Panie prezesie, bardzo proszę zabranie głosu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej PHN SA Józef Banach:

Dzień dobry państwu. Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, konkurs, jak już pan minister powiedział, został przeprowadzony zgodnie ze wszystkimi wymaganymi przepisami dotyczącymi naboru do Zarządu Spółki z większościowym udziałem Skarbu Państwa. Nabór został ogłoszony w „Rzeczpospolitej", zgłosiło się 10 osób zostało 8, które przeszły wszystkie szczeble konkursu. Jeżeli chodzi o szczegóły, to za chwilę do nich wrócę. Zacznę od tego, co tu powiedziano, że pan prezes Papierak złożył dymisję nagle, a raczej, że został odwołany. Tak jak pan minister powiedział, zostaliśmy dość mocno zaskoczeni decyzją pana prezesa Papieraka, ponieważ to się zdarzyło w ciągu jednego dnia. To były czysto osobiste względy, które nie miały nic wspólnego ze Spółką; zresztą prezes Papierak odnalazł się na rynku pracy dość szybko. Jest w tej chwili pracownikiem zupełnie innego sektora. Jako Rada nadzorcza zostaliśmy troszkę postawieni pod ścianą. Proszę zauważyć, że Zarządowi i Radzie upływa kadencja z końcem marca przyszłego roku. Tym bardziej trudno jest robić konkurs w przypadku, gdy mamy do czynienia z pełznącą już prywatyzacją, oczekując, żeby faktycznie ktoś sensowny chciał się jeszcze zgłosić. Udało nam się to osiągnąć, korzystając jednak również z doradcy, którego zatrudniliśmy. Była to renomowana spółka Spencer Stuart, która pomagała nam w całym procesie, ażeby tu była pełna transparentność, żeby nie było żadnych podejrzeń, że coś jest nie tak. Udało się to zorganizować atrakcyjnie do tego stopnia, że mimo wszystko, kilku bardzo sensownych i poważnych kandydatów się zgłosiło. W związku z tym mieliśmy ten luksus, że mogliśmy wybierać między dość sensownymi kandydatami. Wybrany został pan prezes Lebiedziński, który miał możliwość przez ponad dwa miesiące pracować, jako pełniący obowiązki prezesa. Wydaje się, że ten wybór był akurat jednym z najprostszych, jakie w życiu w tym zakresie miałem. Na szczęście, tutaj wszystko było transparentne; jest raport naszego doradcy, który pokazuje, że pomimo, iż było kilku dobrych kandydatów, to jeden był po prostu bardzo dobry i takiego wybraliśmy. Na ten temat chyba tyle, jeśli chodzi o kwestię wyboru. Jeszcze raz powtarzam, że nigdy nie zwalnialiśmy żadnego prezesa. Prezes, ku naszemu zaskoczeniu, zwolnił się sam. Pozostali członkowie Zarządu, oczywiście na bieżąco wykonywali swoje obowiązki. Proszę zauważyć, że Zarząd liczy 5 osób, więc taki przypadek, że odchodzi jego Prezes, nie był jakąś dramatyczną sytuacją dla Spółki. Spółka spokojnie mogła realizować nadal wszystkie swoje obowiązki, czekając na ostateczne rozstrzygnięcie. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Pan prezes – bardzo proszę.

Prezes Zarządu PHN SA Artur Lebiedziński:

Panie przewodniczący, panie ministrze, szanowni państwo, odnośnie generalnego komentarza na temat jakości prezentacji pozwoliłem sobie na wstępny opis tego, co się dzieje w Spółce i z przyjemnością za chwilę przedstawię szczegółowe wyniki, dotyczące sytuacji finansowej Spółki w ostatnich latach i ostatnich kwartałach. Postaram się kolejno odpowiedzieć na zadane pytania.

Odnośnie perspektyw rozwoju rynku nieruchomości, powiedziałbym, że najgorsze ten rynek ma już za sobą. Sytuacja, jaka była w roku 2012 wyglądała tak, że na rynek trafiało bardzo wiele projektów oferowanych po cenach dumpingowych. Byli deweloperzy, którym kończyło się finansowanie i znaleźli się w sytuacji bez wyjścia. Po to więc, żeby wyjść z sukcesem z projektu, musieli zaoferować tak konkurencyjne stawki najmu, że były one na granicy rentowności. Takie stawki, oferowane przez niektórych deweloperów, negatywnie wpłynęły na cały rynek. Nas również to dotknęło, ponieważ ci nasi najemcy, którzy w roku 2012, czy na początku roku 2013, kończyli umowy – a były to często umowy pięcioletnie w naszych budynkach – oczywiście byli „atakowani" przez innych deweloperów i były im prezentowane o wiele bardziej efektywne, niższe stawki najmu. W związku z tym musieliśmy się do tej sytuacji przystosować, co niestety, znalazło po części odzwierciedlenie w naszych wynikach finansowych. Po prostu każda dekomercjalizacja, czyli odnowienie czynszu w perspektywie ostatnich 18. miesięcy wiązała się z niższą stawką najmu. To raczej najemca jakby bardziej rządził rynkiem, niż właściciele nieruchomości. To już mamy za sobą. Świadczą o tym nasze ostatnie transakcje, dotyczące wypełniania pustych powierzchni. Dają one dobrą perspektywę na najbliższe kwartały.

Jeżeli chodzi o finansowanie i możliwości jego pozyskania, to jesteśmy w tej, bardzo dobrej, sytuacji, że Spółka nie ma długu. Zgodnie z najlepszymi prawidłami biznesu deweloperskiego czy nieruchomościowego, pewien rodzaj zadłużenia taka spółka powinna mieć, co wynika z długoterminowej perspektywy aktywów, które spółka posiada. My, w naszej strategii stwierdzamy, że będziemy utrzymywali, powiedziałbym, bardzo konserwatywną strategię finansowania. W związku z tym w chwili obecnej m.in. w związku z projektami, które realizujemy, które planujemy, występujemy do banków o warunki finansowania dłużnego na konkretne projekty. Najświeższy przykład: projekt Domaniewska. Wystąpiliśmy o finansowanie dłużne, które pokryłoby około 65% całego budżetu budowy tego projektu. Praktycznie wystąpiliśmy do 8 banków i 6 z nich przedłożyło bardzo zadawalające oferty, tak więc mamy z czego wybierać. Finansowanie nie jest problemem. Banki postrzegają Grupę, jako bardzo stabilnego partnera.

Jeśli chodzi o benchmark i odniesienie się do innych spółek i do wyceny innych spółek na rynku giełdowym, to chciałbym powiedzieć, że takim głównym czynnikiem, który determinuje, który jest charakterystyczny dla sektora nieruchomości, jest czynnik wyceny giełdowej do wartości aktywów netto, której właścicielem jest Grupa. Państwo otrzymali materiały, tam są schematy, które przygotowaliśmy, wśród nich slajd nr 11. Pokazaliśmy tam, że w przypadku PHN, na koniec czerwca wskaźnik P/BV – czyli wycena giełdowa, łamane przez wartość aktywów netto, wynosi około 0,7. Rzeczywiście, w chwili obecnej wskutek sprzedaży akcji przez pracowników, prawdopodobnie jest on na poziomie około 0,6. Żeby państwu zobrazować, jaką drogę przeszliśmy, gdzie jesteśmy teraz, powiem, że w chwili obecnej w porównaniu z innymi spółkami z sektora, spółkami polskimi, jesteśmy na poziomie równym lub wyższym od tych spółek, z wyjątkiem spółki GTC i spółki Echo, które mają tę wycenę na poziomie około 0,9 z tym, że GTC i Echo mają więcej aktywów deweloperskich i premia deweloperska jest wyższa i ten wskaźnik jest wyższy. Natomiast, jeżeli np. porównamy PHN ze spółkami zbliżonymi, mającymi w swoim portfelu w większości aktywa inwestycyjne, odniesiemy wynik PHN do wyniku podobnych spółek np. z rynku austriackiego, czyli Immofinanz, CA Immo, ES Immo, to zobaczymy, że te wszystkie spółki również mają wycenę na poziomie tego wskaźnika, lub troszeczkę mniejszą, to znaczy 0,5, albo zbliżoną, czyli 0,6. Jeżeli porównamy je do spółek zachodnioeuropejskich, takich wiodących, narodowych championów, czyli francuskiego Corio, czy do angielskiego British Land, lub kilku innych grupo deweloperskich, to zobaczymy, że mają one wycenę na poziomie wskaźnika 1 lub 1+. Tak więc

mamy tu pewien dystans do nadrobienia. Powiedziałbym w ten sposób: gdy patrzymy na nasz kurs giełdowy, to w tej chwili mamy 0,7 lub 0,6 i kończymy proces restrukturyzacji, o którym wcześniej mówiliśmy.

Jeżeli chodzi o pytanie pana przewodniczącego o Dalmor, to jest on projektem, którego nam inni inwestorzy i deweloperzy z Gdyni zazdroszczą. Tylko historia jest taka, że w momencie, gdy był wnoszony do Grupy PHN, to wstępnie wybraliśmy dwa warianty rozwoju tego projektu. Jedną perspektywą była możliwość sprzedaży tego gruntu, a jak mówiliśmy wcześniej, każda nasza sprzedaż jest prowadzona powyżej wyceny giełdowej. Wycena tego gruntu w księgach PHN wynosi około 150 mln zł. Ewentualnie drugim wariantem rozwoju tego projektu była stopniowa jego zabudowa tkanką mieszkaniową lub komercyjną. Sytuacja na rynku nieruchomości i relatywnie wysoka wycena tego gruntu sprawiły, że nie znaleźliśmy inwestorów, którzy byliby gotowi zapłacić cenę przewyższającą wartość księgową. W związku z tym, że strategią naszą jest, by nie sprzedawać po cenie niższej od wartości księgowej, zdecydowaliśmy się na rozwój projektu w strukturze partnerstwa z wybranymi partnerami komercyjnymi i jego stopniową zabudowę w perspektywie najbliższych lat. Aby dać państwu wyobrażenie o skali tego projektu i o jego wielkości powiem, że łącznie ten projekt będzie zawierał w sobie około 200 tys. m2 powierzchni biurowej i mieszkaniowej. Z tego 2/3, to będzie powierzchnia mieszkaniowa – około 140 tys. m2 mieszkań. Tak więc *de facto* oznacza to, że biorąc pod uwagę chłonność lokalnego rynku, ale także możliwość przyciągnięcia inwestorów na tego typu aktywa mieszkaniowe najwyższej klasy z innych polskich miast tudzież z zagranicy, mówimy o projekcie, który będzie rozwijany w perspektywie najbliższych 10 – 15 lat. W chwili obecnej mamy najlepszą możliwą lokalizację w Trójmieście, mamy opracowany wspólny plan rozwoju tego projektu dla całego jego obszaru, kończymy wybór generalnego wykonawcy – partnera dla pierwszej części projektu. Zakładamy, że w okresie najbliższych kwartałów będziemy uzyskiwali pozwolenia na budowę i w roku 2015 rozpoczniemy już budowę pierwszego etapu projektu. Całość będzie spójnie wkomponowana w najbliższe otoczenie. M.in. w ramach realizacji projektu będzie budowana marina. Tak, że myślimy, iż łącznie ze Skwerem Kościuszki, który jest tuż obok, jak i okręt Błyskawica, to wszystko nada Gdyni pewną nową jakość interesującej tkanki miejskiej. Miasto Gdynia ma pewne inicjatywy dotyczące sfery kultury, więc myślę, że mamy przed sobą kawał projektu na najbliższe lata.

Jeżeli chodzi o sytuację w Łodzi, to tam mamy projekty, które będziemy realizować w formule deweloperskiej. To jest m.in. projekt Lućmierz i projekt Retkinia. Pierwszy raz słyszę, żebyśmy tam mieli jakieś problemy. Nie są mi one znane. Być może pojawiły się jakieś informacje w lokalnej prasie. Pozwolę sobie to sprawdzić i ewentualnie, gdyby coś takiego było, to wrócę do Wysokiej Komisji z taką informacją. Nawet ostatnio na posiedzeniu Zarządu dyskutowaliśmy o Łodzi. Pojedziemy tam też w pełnym składzie Zarządu, żeby obejrzeć te wszystkie projekty, ale nie są mi znane żadne informacje na temat problemów tamże.

Jeżeli chodzi o powierzchnie wynajętą projektu Stawki, to obecnie, jak powiedziałem, mamy około 300 tys. m2 powierzchni pod wynajem. W sektorze nieruchomości funkcjonuje taka miara jak wskaźnik pustostanów. To wskaźnik, który waha się, zależnie od tego, jaki jest stan rynku. W naszym portfelu ten wskaźnik wynosi około 15%. Wynika to z tego, że on jest również liczony dla tych projektów, które chcemy sprzedać, a więc jest zawyżony, ale wynika to z tego, że to jest cały nasz portfel. Proszę pamiętać, że część portfela przygotowujemy do sprzedaży, więc w rzeczywistości ten wskaźnik jest niższy.

Jeżeli chodzi o projekty na rynku deweloperskim, to jakiego rodzaju wskaźniki i miary przykładamy do rozwoju takich projektów? Geneza tych projektów deweloperskich jest taka, że w momencie, gdy powstawała ta Grupa, było jasne, że mamy 20 lokalizacji, mających bardzo duży potencjał deweloperski i chcemy zrealizować na tych lokalizacjach premię deweloperską, a także chcemy te projekty, po ich zrealizowaniu, utrzymywać w portfelu. I np. taki właśnie kluczowy jest ten projekt PHN Tower, zrealizowany przy Rondzie ONZ, przy ul. Świętokrzyskiej. To oznacza, że wchodząc w taki projekt bardzo uważnie przyglądamy się ekonomice jego realizacji. Wymienię tu główne kryteria, które oceniamy. Po pierwsze, to jest zwrot z kapitału, który angażujemy w projekt i taką

miarą, pewnym wskaźnikiem, który dopuszcza projekt do dalszej realizacji, jest jego zwrot na poziomie powyżej 10% rocznie. Biorąc pod uwagę, że te projekty są po części realizowane i finansowane długiem, drugą taką miarą jest zwrot kapitału rzeczywiście angażowanego przez Grupę PHN, a nie np. przez bank, czyli zwrot z kapitału własnego. Przyjmujemy, że powinien on być na poziomie powyżej 15%. Są to wskaźniki dosyć wysokie. Jesteśmy je w stanie osiągać, co wynika z lokalizacji, które posiadamy. W sytuacji, gdy nie jesteśmy w stanie takiego wskaźnika aktywności osiągnąć, rozważamy na przykład możliwość sprzedaży takiej nieruchomości, ale tak, jak powiedziałem – również powyżej ceny księgowej.

Ostatnie, jak rozumiem, pytanie, dotyczyło wyników finansowych. Główną miarą, która obrazuje pewną skalę działalności spółki inwestycyjnej, takiej jak PHN, są przychody z najmu. Te przychody z najmu w roku 2012 wyniosły 140 mln zł i odpowiednio 137 mln zł i 139 mln zł w roku 2010 i w roku 2011. W czasie 9 miesięcy, czyli 3 kwartałów, roku 2013, te przychody z najmu wyniosły 100 mln zł, w stosunku do 105 mln zł z 3 kwartałów roku 2012. Ten 5% spadek wynika z dwóch rzeczy. Przede wszystkim z tej presji najemców, o której mówiłem, którzy domagają się niższych stawek czynszu. Po drugie, wynika to z tego, że część naszych nieruchomości, które dotąd wynajmowaliśmy, przeznaczamy na sprzedaż. W związku z tym one już nie generują dochodów czynszowych. W chwili obecnej, żeby ten trend odwrócić i zwiększyć poziom przychodów, przyglądamy się potencjalnym możliwościom nabycia na rynku innych aktywów po to, żeby skokowo dokonać wzrostu wartości tej pozycji. Taki wzrost również zapewnią nam projekty realizowane w chwili obecnej. Tak więc mogę powiedzieć, że jeżeli patrzymy na tę główną miarę firmy inwestycyjnej, takiej jak PHN, czyli na przychody z najmu, to jest to 140 mln zł rocznie, a jeżeli patrzymy na marżę na poziomie najmu, to ona wynosi około 55%.

Odnosząc się do kwestii zyskowności, powiedziałbym następująco: po ostatnich zmianach wprowadzonych w Spółce na skutek procesu restrukturyzacji, gdy to zmniejszyliśmy zatrudnienie, ograniczyliśmy te funkcje, które standardowo dla grupy inwestycyjno-deweloperskiej, takiej jak PHN, są wydzielane na zewnątrz, osiągnęliśmy sytuacje taką, że w ostatnim kwartale, czyli w III kwartale roku 2013 Spółka odnotowała zysk na poziomie operacyjnym wynoszący 9 mln zł. Tu słowo komentarza: PHN co kwartał dokonuje aktualizacji wartości swego portfela nieruchomości, co oznacza, że wpływ tej aktualizacji jest bardzo silny na wynik spółki. Powód jest następujący: w sytuacji, gdy aktywa Grupy wynoszą 2 mld zł, już 1% zniżka wartości aktywów, która, jak powiedziałem, jest oceniana przez rzeczoznawcę na podstawie bieżącej tendencji rynku, oznacza dwudziestomilionowy wpływ na wynik netto Grupy. Dlatego w poprzednich latach mieliśmy znaczące straty na poziomie netto, co było związane z ostrożnym podejściem rzeczoznawcy i z dużymi odpisami wartości portfela nieruchomości. Tę sytuację w ostatnim kwartale odwróciliśmy i dlatego, jak powiedziałem, jest pozytywny efekt finansowy na poziomie operacyjnym około 9 mln zł i dodatkowo, efekt zysku netto dla Grupy w III kwartale i skonsolidowany zysk netto dla całej Grupy po 9 miesiącach, wyniósł 70 mln zł. Stąd ta „kalka” – 140 mln przychodów i 70 mln zysku netto, ale jak powiedziałem, to jest w znacznej mierze uzależnione od tego, jak rzeczoznawca ocenia jakość portfela nieruchomości i jaki jest wpływ tej wyceny na wynik finansowy.

Jeszcze, szanowni państwo, tytułem uzupełnienia, powiem krótko na temat wartości giełdowej Spółki i tego, co się dzieje obecnie z kursem. Jako Zarząd, bardzo się temu przyglądamy. Jest to, jak powiedział pan minister, wywołane zachowaniem naszych akcjonariuszy. Tam występuje pewien efekt podatkowy. Na skutek przyznanych wcześniej instrumentów dla akcjonariuszy – pracowników powstaje taka sytuacja, że do końca roku ci, którzy wystąpili o akcje PHN, mają otwartą pozycję podatkową, tzn. zapłaciliby podatek dochodowy od osób fizycznych. I po to, żeby ten podatek jakby pokryć, muszą sprzedać akcje PHN. Biuro maklerskie przekazuje tę informację pracownikom i dlatego, szczególnie w ostatnich dniach, jest zwiększona podaż akcji na rynek i związana z tym obniżka kursu, ale, jak powiedzieliśmy, zdaje się, że do końca roku ta przesłanka podatkowa zostanie wyczerpana. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo, panie prezesie. Czy są jeszcze jakieś pytania? Pan poseł Suski – proszę bardzo.

Poseł Marek Suski (PiS):

Ponawiam pytanie, ponieważ w mojej ocenie otrzymałem dość szczątkową odpowiedź na temat tego, co się stało, że został zmieniony prezes. Usłyszałem, że „zostaliśmy zaskoczeni, z dnia na dzień, pan prezes odszedł". Pytałem, dlaczego odszedł? Że z zaskoczenia, to można było wyczytać w prasie. Można też było wyczytać, że został zatrudniony w banku, czyli jak rozumiem, z tego by wynikało, że dostał jakąś lepszą ofertę? Porzucił spółkę Skarbu Państwa, jak stare trampki. To powinno być przestrogą, bo jednak są jakieś zobowiązania. Jak się na siebie bierze obowiązek kierowania tak dużym majątkiem Skarbu Państwa, to tego rodzaju zachowanie jest dosyć dziwne, tak bym to określił. Ta odpowiedź, dlaczego nie padła? – Musimy się jej domyśleć, ale rzeczywiście to przykre, jeżeli taka jest sytuacja. Słucham?

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Pan przewodniczący Rady Nadzorczej, pan Banach jeszcze *ad vocem*.

Przewodniczący Rady Nadzorczej PHN SA Józef Banach:

Przepraszam bardzo, panie pośle, ale ja powiedziałem, że „za chwilę" pan prezes Papierak znalazł pracę gdzie indziej. To nie był przypadek.

Poseł Marek Suski (PiS):

Pan powiedział, że pan prezes znalazł się zaraz na rynku.

Przewodniczący RN PHN SA Józef Banach:

Ale to było powiedziane ironicznie.

Poseł Marek Suski (PiS):

Rozumiem tę ironię, choć wydawało mi się, że można było powiedzieć wprost, że pan prezes poszedł. Natomiast jest pytanie o przyczynę. Czy było tak dlatego, że otrzymał lepszą ofertę, czy chodziło o coś więcej? Zdaje się, że bank, do którego odszedł pan prezes, nie uczestniczył w operacjach związanych z prywatyzacją, więc tutaj nie ma takiego aspektu, który by można było podejrzewać o „coś więcej". Ale rzeczywiście, to dość kuriozalne, takie w gruncie rzeczy porzucenie pracy, bo ktoś daje więcej. Ja też pytałem o kwestie dotyczące zysków z porównaniem ich z zyskami w latach ubiegłych. Rzeczywiście częściowo ta odpowiedź padła. Chciałem jeszcze dopytać. Jak rozumiem z tego, co tu padło, to jeśli chodzi o wyliczenie zysków, kwota uzyskana ze sprzedaży akcji nie zasiliła funduszy, czy też aktywów Spółki, tylko poszła do Skarbu Państwa, tak? W przeciwnym razie powinien być jakiś skokowy wpływ. W takim razie mam pytanie do Ministerstwa Skarbu Państwa. Jeżeli za 25% akcji – przynajmniej tak piszą media – uzyskano 240 mln zł, czyli za ¼ Spółki wartości 2,2 mld zł, a w innych wycenach nawet 2,5 mld zł, uzyskano 240 mln zł, to wygląda na to, że za 25% Spółki uzyskano 10% jej wyceny. Nie wiem, czy to nie jest jednak dość nieudana transakcja sprzedaży? Przynajmniej wydaje się, że to jest co najmniej za połowę wartości. Prosiłbym o jakieś wyjaśnienia w tej sprawie, bo to dosyć jednak kontrowersyjna kwota, jaką uzyskano. Można tu podejrzewać, że jednak nie było to działanie do końca na rzecz Skarbu Państwa właściwe. Czy w tej sprawie zostały dokonane jakieś analizy? Bo być może jest wszystko w porządku, jak zawsze, ale przynajmniej wydaje się to ceną znacznie zaniżoną. I to tyle, chyba, uzupełnienia. Cieszę się, że w Łodzi nic się nie dzieje, chociaż do mnie docierały sygnały o nieprawidłowościach, ale być może one były nie do końca potwierdzone. Jeszcze postaram się to sprawdzić, bo zapewnienie, że tam nie ma żadnych problemów, trochę się z moją wiedzą nie pokrywa. Ale czasem się tak zdarza. Bardzo prosiłbym ministerstwo o wyjaśnienie, jak to było z tą wyceną i czy rzeczywiście uważacie, że to była trafna transakcja w takiej cenie? Prywatnego majątku bym tak nie sprzedał, szczerze mówiąc. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Czy ktoś z członków Komisji chciałby jeszcze zabrać głos? Porządkowe pytanie, w takim razie.

Poseł Dawid Jackiewicz (PiS):

Pytanie dla porządku – chciałbym zapytać, czy zakończyły się postępowania prokuratury i ABW, które w ubiegłym roku wszczęto w dwóch przypadkach, i jakie są efekty? Jeśli można już o tym mówić, jeśli pan prezes i pan przewodniczący Rady mogą o tym Komisję poinformować.

I drugie pytanie – czy te niekorzystne notowania akcji wpłyną ostatecznie, albo w jakim stopniu wpłyną, na ostatnią wycenę wartości Spółki przed planowaną prywatyzacją? Jakich konsekwencji negatywnych się spodziewacie, jeśli w ogóle?

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Czy ktoś jeszcze z członków Wysokiej Komisji chciałby zabrać głos? Nie widzę, zatem zamykam dyskusję. Proszę o udzielenie odpowiedzi.

Podsekretarz stanu w MSP Paweł Tamborski:

Jeszcze raz wrócę do sprawy pana prezesa. Były to jego powody osobiste i tylko tyle, w ten sposób, mogę to dziś skomentować. Jeszcze raz chciałem podkreślić bardzo pozytywną rolę, jaką pan prezes Papierak odegrał w pierwszym etapie restrukturyzacji Spółki i olbrzymi wysiłek całego Zarządu, żeby to IPO się powiodło. Myślę, że jakość tzw. książki, czyli jakość tych inwestorów finansowych, którzy zdecydowali się ostatecznie w tej książce znaleźć i zadeklarować gotowość nabycia akcji, jest najlepszym potwierdzeniem jakości tej pracy. Pan prezes zdecydował się na zmianę z powodów osobistych. Rozmawiałem z panem prezesem na ten temat i w ten sposób mogę na to pytanie odpowiedzieć. Nie było to najbardziej fortunne wydarzenie, biorąc pod uwagę moment, w jakim się Spółka znajduje, jeśli chodzi o trwający proces prywatyzacji. Byliśmy wówczas w przeddzień rozpoczęcia tego procesu. Bardzo się cieszę i wyrażam mój szacunek dla Rady Nadzorczej, że bardzo sprawnie potrafiła tą sprawą zarządzić. Tak, jak pan przewodniczący wspominał, Zarząd składa się z 5 osób i te osoby sobie świetnie radzą.

Jeżeli chodzi o to, co się dzisiaj dzieje z kursem akcji w kontekście procesu prywatyzacji, to oczywiście, jest tak, jak wspominali tu przedstawiciele Spółki. Są w zasadzie dwa parametry. Jest kwestia wyceny aktywów, czyli tzw. NAV-u, która jest przeprowadzana metodami nieruchomościowymi. Te metody nieruchomościowe, to jest taka wycena, jakiej każdy z nas dokonuje, wyceniając mieszkanie czy dom. Czasami te wyceny są obarczone pewną niedoskonałością, wynikającą z braku możliwości oceny płynności, czyli możliwości zrealizowania danej transakcji. W związku z tym, rynek często do tych wycen dokłada swego rodzaju dyskonto, związane z brakiem płynności. Wołałbym nie wdawać się w temat, a oddać głos w tym względzie panu prezesowi. My, jak wspominałem wcześniej, przy ocenie tych ofert, które mam nadzieję, będą się pojawiały w drugim etapie prywatyzacji, będziemy te wyceny odnosili i analizowali również pod kątem NAV-u, czyli wartości aktywów netto, pod kątem premii, czy dyskonta związanego z brakiem płynności tych konkretnych projektów nieruchomościowych i, potencjalnie, pod kątem premii za kontrolę, bo zależy nam na tym, żeby kontrola przeszła razem z tą transakcją w ręce przyszłego akcjonariusza. Oczywiście kwestia notowań bieżących może mieć wpływ i będzie go miała na zachowania inwestorów. W naszym przekonaniu ten dzisiejszy spadek, to jest kwestia tej nadpodaży ze strony pracowników. Nie jest to najbardziej płynny walor notowany na GPW w Warszawie i w związku z tym, jakaś nadwyżka podaży może spowodować negatywny przebieg notowań.

Wracając do samego procesu IPO, tzn. z jednej strony, oczywiście jest to wartość aktywów netto, ale jeszcze raz chciałem zwrócić uwagę na to, że ona jest obarczona swego rodzaju niedoskonałością wynikającą z tego, że nie jest uwzględniony w wycenie element płynności. Odnosiliśmy parametry wyceny w momencie przeprowadzania IPO do wycen i parametrów wyceny innych spółek nieruchomościowych notowanych na GPW w Warszawie. Wycena, którą wtedy uzyskaliśmy, w przypadku PHN uwzględniała standardowe dyskonto w stosunku do średniej nieruchomościowej, standardowe dyskonto, którego z reguły inwestorzy rynkowi oczekują ze względu na to, że to jest nowa spółka. Jest to tzw. dyskonto IPO. Biorąc pod uwagę sytuację spółki, moment w jej rozwoju i te olbrzymie potrzeby restrukturyzowania, przygotowywania tych aktywów, uznaliśmy za pozytywny fakt, iż spółka nieruchomościowa będzie notowana na GPW i będzie

w związku z tym poddana wszystkim wymogom związanym z transparentnością, przejrzystością – spółka raportuje co kwartał, a wszystkie te dane w przepisami przewidzianej formie są dostępne na stronach spółki i są raportowane przez kanały przewidziane przez prawo. Tu jest więc pełna transparentność. Uznaliśmy więc, że sam fakt upublicznienia spółki będzie korzystny, da walor przejrzystości tym procesom restrukturyzacyjnym, które w dalszym ciągu spółka ma prowadzić i przyspieszy je. W pewnym sensie uznaliśmy, że IPO jest dobrym narzędziem do tego, aby efekty restrukturyzacji były szybsze i skuteczniejsze.

Jeżeli chodzi o kwestię postępowań, o które pytał pan przewodniczący Jackiewicz, to prosiłbym o uzupełnienie tych informacji przez pana przewodniczącego Rady.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Oczywiście, proszę.

Przewodniczący RN PHN SA Józef Banach:

Proszę państwa, jeśli chodzi o postępowania prokuratorskie, to wszystkie zostały umorzone bez stawiania jakichkolwiek zarzutów. Wszystko zostało wyjaśnione, prokuratura nie znalazła żadnych podstaw do tego, żeby wszcząć postępowanie. To tyle, na ten temat.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję pięknie. Jeszcze coś, panie pośle, zamknąłem dyskusję, ale proszę.

Poseł Marek Suski (PiS):

Ponieważ jeszcze chciałem zadać jedno pytanie, jakie są zamiary wobec Spółki? Czytałem gdzieś bowiem, że jest zamiar sprzedaży 100% Spółki, ale chciałbym uzyskać potwierdzenie, bo ten Internet niekoniecznie musi być w 100% źródłem wiarygodnym. Chciałbym uzyskać informację od przedstawiciela polskiego rządu, czy rzeczywiście są zamiary sprzedania 100% Spółki, a jeżeli tak, albo, jeśli procentowo mniej chcecie sprzedać, to w jakich transzach chcielibyście państwo sprzedawać? Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Pan minister o tym mówił, ale proszę bardzo.

Podsekretarz stanu w MSP Paweł Tamborski:

Wszystko, oczywiście, zależy od parametrów oferty, którą, mam nadzieję, otrzymamy. Najdalej idący scenariusz uwzględnia możliwość sprzedaży całego naszego pakietu, czyli na dzisiaj – 75%, natomiast jesteśmy gotowi również pozostać w Spółce „na pakiecie". Jeżeli tak miałoby być, to chcielibyśmy, żeby to był pakiet mniejszościowy na poziomie istotnym, zapewniającym tzw. mniejszość blokującą.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (PO):

Dziękuję bardzo. To był ostatni głos. Zamykam posiedzenie. Zapraszam jutro, na godzinę 14.00, posiedzenie zwołane na podstawie art. 152 regulaminu Sejmu. Dziękuję pięknie.